

〈論文〉

# 不動産に係る相続税財産評価の方法に関する検討

— 集合住宅を題材に —

安部 和彦

## 要 旨

集合住宅に係る相続税の財産評価方法は、現状、戸建住宅の評価方法に準ずる形で、土地の評価額に建物の評価額を加算する方法、すなわち、路線価をベースに評価した敷地部分（持分権で按分する）の価額と固定資産税評価額による建物部分の価額との和となっている。しかし、都市部のタワーマンションや中高層住宅の場合、当該評価方法による評価額が売買価額（市場価格）よりも相当程度低くなっている物件が相当数存在するのが現実である。そのため、当該価格差を利用した租税回避行為が問題となっており、最高裁令和4年4月19日判決・民集76巻4号411頁をはじめ争訟事案も出ているところである。このような動きを踏まえ、令和5年度税制改正大綱では、「相続税におけるマンションの評価方法については、相続税法の時価主義の下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する。」旨が指摘されており、集合住宅の相続税・贈与税に係る時価と評価額との乖離を是正するため、新たな評価方法を通達等により設定することは当然に求められる対応といえる。

その場合、原則として、現行・改正通達のように、専有部分と敷地利用権とを別個の財産としてそれぞれ評価するのではなく、両者を一体のものとして評価する手法を用いた方が、集合住宅の法的実態に即しているといえる。

キーワード：相続税、財産評価、不動産、集合住宅、通達

## 1. はじめに

集合住宅（いわゆる「マンション」）に係る相続税の財産評価方法は、現状、土地の評価額に建物の評価額を加算する方法、すなわち、路線価をベースに評価した敷地部分（持分権で按分）の価額と固定資産税評価額による建物部分の価額との和となっている。これは、宅地の上に建物を建築して住居としている戸建住宅の評価方法と同じであり、換言すれば、集合住宅（マンション）の評価方法は基本的に戸建住宅のものに準拠しているものと捉えられる。

しかし、都市部のタワーマンション<sup>1)</sup>や中高層住宅の場合、国税庁が示した以下の表の通り、当該評価方法による評価額が売買価額（市場価格）よりも相当程度低くなっている物件が相当数存在するのが現実である。

#### ○ 市場価格と相続税評価額との乖離の事例

所在地	階数	築年数	専有面積	市場価格	相続税評価額	乖離率*
東京都	43階中の23階	9年	67.17 m <sup>2</sup>	11,900万円	3,720万円	3.20倍
福岡県	9階中9階	22年	78.20 m <sup>2</sup>	3,500万円	1,483万円	2.36倍
広島県	10階中8階	6年	71.59 m <sup>2</sup>	2,240万円	954万円	2.34倍

(注) 上記表中の乖離率とは、市場価格を相続税評価額で除した割合をいう。

(出典) 国税庁「第1回マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議」(令和5年1月30日)別添2資料6頁

そのため、当該価額の乖離<sup>2)</sup>を利用した相続税・贈与税に係る租税回避行為が問題となり<sup>3)</sup>、実際に裁判所<sup>4)</sup>で争われるなどしている<sup>5)</sup>。この点は令和5年度税制改正大綱でも、「相続税におけるマンションの評価方法については、相続税法の時価主義の下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する。<sup>6)</sup>」という旨が指摘されており、これを受けて国税庁は、主として納税者の予見可能性を確保する観点<sup>7)</sup>から、「マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議」を本年1

1) タワーマンションとは、一般に、建築基準法第20条で建築物の安全性に関する基準が高さ60mで区分されていることから、高さ60mを超える集合住宅のことを指すものと理解されている。固定資産税に関しても同条の規定に基づき、居住用超高層建築物（いわゆるタワーマンション）については、高層階ほど税額が高くなるような補正（階層別専有床面積補正率）を行うこととされている（地法352②）。そこで、本稿でも当該理解を前提とする。

2) 当該乖離はタワーマンションに限定されるものではなく、大都市の中低層マンション（いわゆるヴィンテージマンション）でもみられるところである。国税庁「第1回マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議」(令和5年1月30日)別添3議事要旨参照。

3) 例えば、2015年10月27日の政府税調において、上西特別委員が「最近、顕著に見られるものは高層マンション、タワーマンションを使った節税策です。都心のマンションを買って評価額を圧縮しましょうというようなフレーズが載っているぐらいですから、いかがなものかなと。実態として、例えば3億円で取得したものが財産評価基本通達のとおり行えば、3分の1の1億円になった場合に、これが妥当かどうかということなのです。このような資産家しか使えないような制度があると、制度設計だけではなくて執行面において通達を改めるのか、または現在、著しく問題がある場合については別途措置することができるとい規定があるわけなので、そのようなものも使って、時価と評価額との乖離が大き過ぎるものについては見直しを是非していただきたいと思います」という旨の指摘を行っている。これを受けて、国税庁が全国の国税局に対して当該節税策への監視を強化するように指示したとの報道（2015年11月3日付日本経済新聞等）があった。

4) 最近の裁判例では、最高裁令和4年4月19日判決・民集76巻4号411頁（TAINS Z888-2406）が、特に財産評価基本通達総則6項の適用の可否の判断等を巡り実務家の強い関心を集めた。

5) この点について、筆者はかねてからその問題点を提示してきたところである。拙稿「高層・タワーマンションの相続税財産評価を巡る論点」『税務事例』2014年6月号80-86頁、同「タワーマンションにおける財産評価の論点」『税経通信』2016年2月号10-16頁、同「路線価と時価とが乖離した不動産に対する評基通6項の適用基準」『税理』2020年11月号140-148頁、同「〈判例評釈〉相続マンション訴訟最高裁判決——相続税の節税目的で取得したマンションに対する評基通6項適用の可否が問われた事例〔後編〕」Profession Journal No. 473等参照。なお、上記最高裁令和4年4月19日判決に係る最高裁調査官の解説でも、通達評価額と鑑定評価額（時価相当額）との乖離は、「本来、評価通達の見直し等によって解消されるべきもの」としている。山本拓「最高裁判所令和4年4月19日第三小法廷判決」『ジュリスト』2023年3月号95頁。

6) 自由民主党・公明党「令和5年度税制改正大綱」(令和4年12月16日)21頁。

7) 国税庁前掲注2資料別添2資料1頁参照。

月以降3回開催<sup>8)</sup>、それを踏まえた個別通達<sup>9)</sup>がパブリックコメント手続きを経て国税庁から発遣されている。

そこで本研究では、不動産の中でも集合住宅を題材に、その特性を踏まえた上で、現状の相続税の財産評価方法に係る問題点を指摘すると共に、その改善を図るための新たな評価手法について検討することとしたい。

## 2. 相続税における財産評価の方法と通達

### (1) 財産評価基本通達の意義

相続税法上、財産の価額は、その「取得の時ににおける時価」による旨が定められているが（評価の原則、相法22）、これを一般に財産評価の時価主義という<sup>10)</sup>。ここでいう「時価」とは、判例上、「客観的な交換価値」をいうものとされ（最高裁平成22年7月16日判決・集民234号263頁、最高裁平成25年7月12日判決・民集67巻6号1255頁）、それは更に、不特定多数の独立当事者間の自由な取引において通常成立すると認められる価額を意味するものと解されている（東京高裁平成7年12月13日行裁例集46巻12号1143頁）。

一方で、財産の時価を客観的かつ適正に評価することは、一般に容易ではない。そうであるにもかかわらず、相続税法には地上権や定期金に関する権利等の若干の財産を除き、その価額の算定に関する一義的な規定（法定評価）が設けられているわけではない。そのため、相続税や贈与税等に係る財産評価に関する画一的かつ詳細な規定として、財産評価基本通達が定められており、課税実務においては、特に不動産や非上場株式のような容易に時価を把握することが困難な財産について、当該通達に基づく評価がなされているところである<sup>11)</sup>。

財産評価に関する規定については、事実認定に係る技術的な内容が多く、その詳細を法令で定めるよりも通達で定める方が適切という見解もあるだろう。しかし、財産の評価は相続税・贈与税の税額計算の基礎となる価額の算定に直接関わるものであることから、納税者の利害に（事実上<sup>12)</sup>）直接影響するものである上に、多種多様な財産を対象として継続的・規則的に評価を行う必要があることに鑑みれば、金子名誉教授が主張されるように、財産評価に関する基本規定については、通達<sup>13)</sup>ではなくむしろ政省令で規定すべきといえるのではないだろうか<sup>14)</sup>。すなわち、長年の風雪に

---

8) 第1回有識者会議（座長：前川俊一明海大学名誉教授）は令和5年1月30日に開催され、第2回（令和5年6月1日開催）から座長は吉田靖東京経済大学教授に交替している。

9) 令和5年9月28日付課評2-74他「居住用の区分所有財産の評価について（法令解釈通達）」

10) 金子宏『租税法（第二十四版）』（弘文堂・2021年）733頁。

11) 金子前掲注10書734-735頁。

12) 法源である法令とは異なり、通達という行政規則は国民の権利・義務に直接関係しない、すなわち「外部効果」は有しないという行政法・租税法の「伝統的理解」には反するが、実態に即してみればこうなるものと考えられる。なお、近年行政法においても行政規則の外部化現象は認められており、その分野の研究も蓄積しつつある。塩野宏『行政法Ⅰ（第六版）』（有斐閣・2015年）111頁参照。

13) なお、国税庁は、財産評価基本通達を「法令解釈通達」とであると位置づけているが、学説上は、相続財産の評価は基本的に事実認定の問題であり、「適用通達」ないし「認定通達」と解するのが相当とする説が有力である。金子宏「財産評価基本通達の合理性」『租税法理論の形成と解明 下巻』（有斐閣・2010年）368頁参照。

14) 金子前掲注10書735頁注4参照。

耐え解釈指針として確立し、納税者の間にそれが法であるとの確信（法的確信）が定着したといえる場合には、当該通達は行政先例法として機能するという見解<sup>15)</sup>も有力であるが、それはあくまで暫定的な取り扱いであり、そのような「出来の良い」通達は、タイミングの問題はあるものの、法源性のない「通達」としての地位を卒業して「政省令」に昇格すべきであり、また、そのようなルートを確立すべきといえるだろう。租税法律主義の観点<sup>16)</sup>からも、これが本来あるべき姿であり、当該方向性が是認されよう。

## (2) 財産評価基本通達の機能

財産評価基本通達をめぐってしばしば問題となるのは、その機能である。すなわち、通説的理解では、通達は上級行政機関（国税庁長官）から下級行政機関（国税局長・税務署長）への命令（法令解釈の基準）であり、後者は前者が示した通達に拘束されるが、納税者や裁判所はそのような拘束を受けることはない（外部効果の否認<sup>17)</sup>）。これは、通達は国会の議決を通さずに制定・改正が可能であり、国民による民主的コントロールを受けるわけではないことも根拠の一つとされる。ただし、平成17年の行政手続法改正以降においては、通達（の一部）はパブリックコメント（意見公募手続<sup>18)</sup>）の対象であり、これが通達の内容に影響を及ぼすケース（例えば、2022年8月の所基通35-1、2に係るもの）もあるため、一定の民主的コントロールを受けている<sup>19)</sup>と評価<sup>20)</sup>することもできるだろう。

また、財産評価基本通達は、その役割が類似している固定資産税（地方税）における固定資産評価基準の機能とも異なる点が注目される。すなわち、固定資産評価基準は地方税法第388条第1項に基づいて総務大臣が定めた「告示」であり、その法的性質は委任立法ないし補充立法と解されているため、法源となる<sup>21)</sup>。そのため、最高裁平成25年7月12日判決・民集67巻6号1255頁（車返団地事件<sup>22)</sup>）において最高裁は、固定資産税に関し統一的な固定資産評価基準に従って公正な評価を受ける利益は、「それ自体が地方税法上保護されるべきもの」と判示しており、土地の客観的

15) 金子前掲注10書115頁。

16) 塩野前掲注12書115頁。

17) 塩野前掲注12書114頁。

18) 行政立法（命令等）を定める際に、「意見公募」手続を制度化することを意図して法制化されたもので、法律に基づく命令、審査基準、処分基準、行政指導方針に該当する命令等に関してなされる（行政手続法39①）。国税庁の通達のうちパブリックコメントの対象となるものは、恐らく「処分基準」に該当するものと考えられる。

19) 行政手続法は意見公募手続の適用除外（同法39④）を定めており、租税法に係る政省令など納付すべき金銭について定める法律に係る命令等は、新法又は改正法の施行に必要な命令等である場合には、基本的に国会審議の対象となっているため、国会審議の尊重という趣旨から、省略してよいこととされている（同法39④二）。そうすると、租税に関するほとんどの政省令が適用除外となる半面、納税者の権利義務を法的に左右するわけではないと解されている通達の一部が意見公募手続に付されるという状況は、民主的な統制という観点から果たして妥当なあり方といえるのかについては、検討の余地があるだろう。一高龍司「租税に関する命令等と意見公募手続」『税法学』566号73、87頁参照。

20) 塩野名誉教授は、意見公募手続は通達の手続的統制を図るものとして機能しているが、一方で、その改正の段階で初めて適用をみるという点で中途半端なものとなっていると指摘する。塩野前掲注12書121頁注3参照。

21) 金子前掲注10書112頁。

22) 判例評釈として、例えば、拙著『最新判例でつかむ固定資産税の実務』（清文社・2017年）193-199頁等参照。

な交換価値としての時価にかかわらず、固定資産評価基準に従って決定される価格を尊重すべきとしている。法源性の観点から、最高裁は財産評価基本通達と固定資産評価基準とを異なる位置づけで扱っている。

一方で、財産評価基本通達は、相続税以外の他の税目に係る通達と比較しても、その適用対象財産の多様性やその規定内容の詳細さが際立っており、純粋な通達としての機能を超えているとも評価できる。これは、財産評価基本通達が単なる「法令解釈通達」としての性質に加え、法令の解釈に基づいた合理的な基準（不動産については国土交通省の「不動産鑑定評価基準<sup>23)</sup>」や総務省の「固定資産評価基準」に類する機能を果たす）を設定し、事実の当てはめの方法を定める「認定基準」としての性質を有しているためであるとの指摘がある<sup>24)</sup>。

また、通達は法源ではないため裁判規範性はないというのが「伝統的理解」であるが、上記の外部効果を踏まえるならば、法源と同様の機能を果たしているという評価<sup>25)</sup>にも十分な根拠があると考えられる。そうすると、財産評価基本通達の裁判規範性の有無が論点となり得るが、例えば、医療法人の出資持分に係る評価が争われた最高裁平成22年7月16日判決・判時2097号28頁では、評基通194-2による評価は「特別な事情の存しない限り」合理性があるとされている。

しかし、株式の低額譲渡が問題となった最高裁令和2年3月24日判決・集民263号63頁（タキゲン事件）では、最高裁は通達の法的性質につき、伝統的理解の中に留まっているようにみえる。当該判決における宇賀裁判官の補足意見では、「通達は、法規命令ではなく、講学上の行政規則であり、下級行政庁は原則としてこれに拘束されるものの、国民を拘束するものでも裁判所を拘束するものでもない」とされている。同判決で宮崎裁判官も補足意見で、「通達は、どのような手法で作られているにかかわらず、課税庁の公的見解の表示ではあっても法規命令ではないという点である」としている。

同様に、先に挙げたマンションに係る時価と評価額の乖離を利用した租税回避行為の是非が争われた最高裁令和4年4月19日判決・民集76巻4号411頁においても、最高裁は、「評価通達は、上記の意味（筆者注：相続税法22条が示す「時価」で、財産の客観的交換価値をいう）における時価の評価方法を定めたものであるが、上級行政機関が下級行政機関の職務権限の行使を指揮するために発した通達に過ぎず、これが国民に対し直接の法的効果を有するというべき根拠は見当たらない」と判示している。

### (3) 財産評価基本通達の機能をめぐる本質

前述(2)の最高裁令和2年3月24日判決（タキゲン事件）における最高裁判事の2補足意見や最高裁令和4年4月19日判決でも明らかなように、裁判所に通達の機能を正面から問えば、法源性や裁判規範性を否定する判断が下されるであろう。なぜなら、裁判所が仮にそれに法源性や裁判規範性を認めてしまうと、租税法律主義の空洞化につながるとともに、三権分立の一翼を担う司法

23) 「不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）」に基づき、国土交通省が定めたもので、当初の設定は当時の建設省によって昭和39年3月に行われており、現行の基準は平成14年7月3日に全部改正（最終改正平成26年5月1日）がなされている。

24) 加藤友佳「租税法における通達解釈と裁判規範性」『税大ジャーナル』2022年5月号33頁。これは前掲注13の金子説とも符合していると解される。

25) 金子前掲注10書116頁は、現実に即して通達に法源と同様の機能を認めている。

の行政機関（財務省の外局に過ぎない国税庁）への過剰な謙抑の現れと捉えられかねないからである。しかし、このことをもって、財産評価基本通達の機能を過小評価し、通達はしよせん行政機関が（民主的統制を受けず）勝手に作成した「不完全なもの」なのであるから、誤りがあれば課税庁側は総則6項で是正し、不服ある納税者は裁判に持ち込めばよい、という方向性に実務が進むことに、深い憂慮を覚える。筆者は、財産評価基本通達の出来は一般的に優れており、納税者及び実務家からの信頼性も高いと評価するが故に、そのような信頼性を反故にしかねない課税庁による総則6項の「発動<sup>26)</sup>」には慎重であるべきと考え、そうならないように財産評価基本通達の更なるブラッシュアップ、具体的には適正な路線価を追求し、加えて路線価が概ね公示価格の8割水準となるように評価・設定することが肝要と考える次第である。

最高裁令和4年4月19日判決の事案でいえば、最高裁は、路線価による評価額が時価を大幅に下回っているマンションにつき、専ら相続税負担回避の目的で多額の資金の借入を行い、結果として相続税負担がゼロとなった行為につき、その前提として納税者が行った「評価通達の定める方法による画一的な評価」を容認することは「実質的な租税負担の公平に反するというべき事情がある」として、評価通達によらない評価方法の採用を認めたのである。すなわち最高裁は、通達による課税の是非を判断しているのではなく、評価通達の定める方法による評価をあえて適用しない場合につき、租税法上の一般原則である「平等原則」に違反するか否かにつき判断したというわけである<sup>27)</sup>。

しかし、筆者は最高裁のこの判断をそのまま受け取るわけにはいかない。なぜなら、路線価による評価額が時価を大幅に下回っているマンションは都市部には少なからず存在しており（国税庁が2頁の表で挙げた物件はそのごく一部に過ぎない）、これが相続税の租税回避事案を誘発することは十分想定されるにもかかわらず、国税庁は総則6項の発動という「事後的な」手段以外には有効な対策を採っていないためである。この裁判例では、残念ながら、国税庁が本来果たすべき役割、すなわち相続税評価額が時価を大幅に下回る（乖離が生じる）マンションが全国に存在する真の理由である、路線価設定の不備及びそれに基づく評価方法の是正の必要性が判断されていない。この点の速やかな是正が現在問われているのである。

### 3. 集合住宅に係る相続税の財産評価方法

#### (1) 集合住宅及び区分所有建物の意義

本稿はいわゆる「一軒家（戸建住宅）」の評価方法を対象とするのではなく、「集合住宅」のそれを対象とするのであるが、それでは、集合住宅とは一体どのような住宅を指すのであろうか。集合住宅とは、一般に、複数戸の住宅部分を持ち、かつ廊下や階段などの共有部分存する「共同住宅」と、複数の独立した住戸が壁や床を共有してつながる「長屋」とを合わせた総称と考えられている。

共同住宅は、二戸以上の住戸が階段・廊下・エントランスを共有している（共有部分がある）た

26) なお、国税庁の資料によれば、ここ10年間で総則6項が発動されたケースは年間0~2件程度（平成29事務年度は4件）とのことである。国税庁前掲注2資料8頁参照。

27) 渡辺徹也「法人税法と収益認識会計基準」『日税研論集』第82号118頁注44参照。

め、不特定多数の人が利用することから、建築基準法上、特殊建築物<sup>28)</sup>に該当する（建築基準法2二）。このような共同住宅<sup>29)</sup>は更に、鉄骨鉄筋コンクリート（SRC）造や鉄筋コンクリート（RC）造等の耐火構造で建築されたマンションと、木造や軽量鉄骨造等で建築されたアパートに区分される。一方、長屋は更に、複数戸が水平方向に連続する連続建て長屋と複数戸が垂直方向に連続する重層長屋に分類される。前者の連続建て長屋は、所有者ごとに敷地を分けて登記するテラスハウスと敷地を共有するタウンハウスとに区分される。

このように、集合住宅と言っても様々な形態が存在するのであるが、本稿でいう集合住宅は、共同住宅のうち、課税実務において重要性の高い区分所有方式の集合住宅である「マンション」を主として対象とすることとしたい。

なお、上記集合住宅は、後述（4）で触れる通り、民法及びその特別法である「建物の区分所有等に関する法律（建物区分所有法、昭和37年法律第69号）」においては、区分所有建物（専有部分及び共用部分）とその敷地とに分けることができる（建物区分所有法2③④⑥）。

## （2）集合住宅の評価方法

集合住宅1戸当たりの相続税の財産評価方法であるが、基本的に、①集合住宅の敷地全体の評価額に1戸当たりの敷地の専有部分持分割合（敷地権の割合）を乗じて求められた敷地部分の評価額に、②それに該当する建物部分の固定資産税評価額を加算することとなる（①+②）。すなわち、集合住宅の評価に関しては、その敷地部分と建物部分とに分け、敷地部分は、集合住宅は概ね市街地的形態を形成する地域に存することから、原則として路線価方式により敷地全体を評価した上で（評基通14）、1戸当たりの敷地の専有部分持分割合（敷地権の割合）を乗じた金額を求め、建物部分は単純に固定資産税評価額に1.0を乗じた金額として（評基通89、別表1）、両者を合算するということである<sup>30)</sup>。

ところで、上記評価方法に関し、財産評価基本通達は、集合住宅の敷地に関する固有の評価方法を特に定めているわけではない<sup>31)</sup>。しかし、財産評価基本通達は、共有財産の持分の評価方法を定めていることに加え（評基通2）、集合住宅のような区分所有財産は、当該通達の定めによって評

28) 更に、共同住宅には就寝室があるため、利用者が災害等に迅速に対応できない恐れがあることから、特殊建築物として扱われる。特殊建築物として扱われる場合には、耐火性能や準耐火性能が要求されることとなる（建築基準法27）。

29) マンションやアパートの中には、住居のみならず事務所や店舗を併設し、出入口を兼用するものも存在するが、これを一般に兼用住宅という。

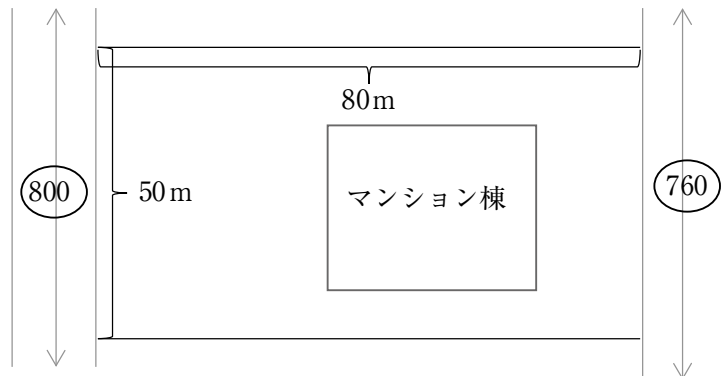
30) 国税庁前掲注2資料4頁参照。なお、松田貴司編『令和5年版財産評価基本通達逐条解説』（大蔵財務協会・令和5年）14頁によれば、区分所有財産の評価方法を定めた評基通3の解説で、「分譲マンションのように区分所有している建物の評価においては、その建物1棟の評価額をまず算出し、次いで、その専有部分を使用等の状況に応じてあん分し」と説明しており、建物と敷地部分とを一体で評価するような書きぶりとなっている。仮に、この解説の「建物の評価」を建物単独の評価であると解した場合、現行の建物単独の評価額は固定資産税評価額を用いるため、「その建物1棟の評価額をまず算出」する必要がないことから、この部分の趣旨は「一体で評価する」と解するのが自然である。

31) 東京地裁平成25年12月13日判決・税資263号-230（順号12354）（TAINS Z263-12354）参照。なお、当該事案では、老朽化し建替えが議論されていたマンションに関し、建替えの蓋然性が低い前提で低く抑えられた鑑定評価額こそがマンションの適正な時価であると主張した納税者の主張に対し、財産評価基本通達による評価額の方が適正（客観的な交換価値）であるとして斥けられた（二審も同旨で上告は不受理、納税者敗訴で確定）。

価したその財産の価額を基とし、各部分の使用収益等の状況を勘案して計算した各部分に対応する価額によって評価するものとされていることから、これが集合住宅の敷地に関する評価方法の根拠とされるのである（評基通3）。

次に、以下の設例により、集合住宅の一室に係る当該評価方法を具体的に確認してみたい。

〈設例1〉 普通住宅地区に所在するマンション（1部屋）の評価



- ・建物専有面積：100 m<sup>2</sup>
- ・建物固定資産税評価額：2,800 万円
- ・評価対象土地の地積：4,000 m<sup>2</sup>（約 1,212 坪）
- ・土地持分：1,000,000 分の 6,000（24 m<sup>2</sup>）
- ・マンションの時価：1 億 5,000 万円（売買実例をもとに算出）

ア. 敷地部分の相続税評価

$$800,000 \text{ 円} \times 0.82 \text{（奥行価格補正率} \cdot 80 \text{ m）} = 656,000 \text{ 円}$$

$$656,000 \text{ 円} + 760,000 \text{ 円} \times 0.82 \times 0.02 \text{（二方路線影響加算率} \cdot \text{普通住宅地区）} = 668,464 \text{ 円}$$

$$668,464 \text{ 円} \times 4,000 \text{ m}^2 = 2,673,856,000 \text{ 円}$$

イ. 敷地利用権に基づく共有持分相当額

$$2,673,856,000 \text{ 円} \times \frac{6,000}{1,000,000} = 16,043,136 \text{ 円}$$

ウ. マンションの相続税評価額

$$16,043,136 \text{ 円（敷地部分）} + 28,000,000 \text{ 円（建物部分）} = 44,043,136 \text{ 円}$$

エ. 時価対評価額の比率

$$44,043,136 \text{ 円} / 150,000,000 \text{ 円} = 29.36\%$$

上記設例で最後に求めた「時価対評価額の比率」は、時価がいくらとなるのかにより当然異なり、またいずれを分母・分子とするのかによっても異なってくる。仮に先に注2で挙げた国税庁の資料における計算方法（市場価格を相続税評価額で除した割合、乖離率）に従えば、当該割合は3.41倍に相当してかなり高い水準であり、裏を返せば租税回避を誘引しかねない状況といえる。い



ずれにせよ、路線価は時価の8割を目途に評価するという原則<sup>32)</sup>に照らせば、納税者は当該「時価対評価額の比率」につき、概ね1.25(=1/0.8)前後の数値になるという「期待」を持っているとして差し支えないのではないだろうか。

### (3) 路線価方式による評価額と時価との乖離

これまで何度か触れたとおり、財産評価基本通達による集合住宅の評価方法、すなわち、路線価を用いた評価額と、売買実例等に基づく「時価」との間には、一定の乖離が生じるケースがみられ、路線価を用いた評価額の方が「時価」よりも相当程度低い場合、当該乖離を利用した租税回避行為を誘発することとなる。

そもそも当該乖離が生じる原因であるが、国税庁によれば<sup>33)</sup>、以下の通り分析されている。

- ① 建物については、その評価額として採用している固定資産税評価額は、一棟全体の再建築価格に基づく評価額を専有面積の割合で按分して算定しているが、市場価格は建物の総階数、所在階も考慮されているほか、固定資産税評価額への築年数の反映が不十分であり、結果として評価額が市場価格に比して低くなる。
- ② 敷地利用権については、共有持分で按分した面積に単価を乗じて評価されるが、当該面積は一般に高層マンションほど細分化され狭小となるため、立地条件が良好な物件であっても評価額が市場価格に比して低くなる。

したがって、上記の原因を解消するような評価方法を新たに導入する必要があるといえる。その具体的な手法については、集合住宅の法的特性と不動産鑑定評価基準を検討することで示唆を得ることができるものと考えられることから、次項以下で確認していきたい。

### (4) 集合住宅の法的特性と現行評価方法との乖離

集合住宅の一室に係る相続税の評価方法は、(2)で述べたとおり、路線価に基づく敷地部分の評価額に建物部分の固定資産税評価額を加算して求めるが、これは通常の戸建住宅の評価方法に準拠している。

しかし、集合住宅の一室と戸建住宅とでは、その不動産としての法的性格が異なっている。

まず、戸建住宅の場合、民法の原則に従い、土地と建物とを別個の不動産としている。したがって、土地と建物とをそれぞれ別個に評価しその後合算する財産評価基本通達の考え方は、当該民法の考え方と整合的である。それに対し、集合住宅は、上記民法の原則とは様相が異なり、建物区分所有法により異なる法律関係が規定されている。

すなわち、集合住宅の一室は、建物区分所有法上、一棟の建物のうち構造上区分された部分で(構造上の独立性)、かつ、その部分が独立した住居としての用途に供することができるもの(利用上の独立性)に該当する(建物区分所有法1)。このように、建物の部分を独立の所有権の目的と

32) 金子前掲注10書739頁注8参照。

33) 国税庁「第2回マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議」(令和5年6月1日)別添2資料2頁参照。

するとき、当該所有権を区分所有権といい、そのような建物を区分所有建物という。建物区分所有法では、区分所有建物につき、各区分の区分所有者に排他的に属する「専有部分」と区分所有者の共用に充てられる「共用部分」とに分ける旨が規定されている（建物区分所有法2③④）。区分所有建物の区分所有権は、専有部分を目的とする物権（所有権）である（建物区分所有法2①）。

また、区分所有建物における建物の敷地とは、原則として<sup>34)</sup>（物理的に）建物が所在する土地（法定敷地）をいい、敷地利用権とは、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいう（建物区分所有法2⑤⑥）。敷地利用権は所有権のみならず、借地権をも含んだ概念である。

ここで重要なのは、建物区分所有法上、専有部分と敷地利用権とが一体のものとして扱われるということである（分離処分禁止、建物区分所有法22①<sup>35)</sup>）。なお、規約に別段の定めがあるときは分離処分が許されるが（建物区分所有法22①但書）、権利関係や管理が複雑になることから、実際にはそのようなケースはほぼ無視できるものと考えられる。したがって、集合住宅の一室に係る相続税の評価方法についても、専有部分と敷地利用権とを別個の財産としてそれぞれ評価するのではなく、原則として両者を一体のものとして評価する方が集合住宅の法的実態に即しているものと考えられる。そうなると、路線価に基づく敷地部分の評価額に建物部分の固定資産税評価額を加算するという、戸建住宅の方法をそのまま集合住宅に適用するという現行の評価手法は、性格の異なるものを接ぎ木しているようなものであり、必ずしも妥当とは言えないであろう。

#### (5) 不動産鑑定評価基準からの検討

相続税の路線価の算定の際には、不動産鑑定士による鑑定評価が使用されており、また、相続税の不動産評価をめぐる争訟案件でも、原告・被告双方が不動産鑑定士による鑑定評価を自らの主張の根拠にしているなど、相続税に係る不動産評価の際には、不動産鑑定士による鑑定評価が重要な役割を果たしている。したがって、当該鑑定評価の拠り所となる不動産鑑定評価基準に今回の問題の解消につながるような事項がないか検討していきたい。

不動産鑑定評価基準によれば、「建物は、その敷地と結合して有機的に効用を発揮するものであり、建物とその敷地とは密接に関連しており、両者は一体として鑑定評価の対象とされるのが通例である<sup>36)</sup>」とされている。また、区分所有建物及びその敷地の鑑定評価については、専有部分が自用の場合、その積算価格は「区分所有建物の対象となっている一棟の建物及びその敷地の積算価格を求め<sup>37)</sup>」としており、ここでも建物と敷地を分けることなく一体で評価する旨が示されている。これは、一般の分譲マンションのように、一棟の建物全体が単一の用途に供され、かつ、敷地の共有持分が建物専有部分の面積の割合により定められている場合には、建物と敷地とを特に分けて評価する意義が乏しいからであると解される。このような不動産鑑定評価基準の考え方は、上記(4)で検討した建物区分所有法の考え方とも整合的である。

34) 他に、建物区分所有法第5条第1項の規定により建物の敷地とされた土地（規約敷地）も存する。

35) 当該規定は、改正前から取引の実際においては専有部分と敷地利用権とが一体で処分されるのが普通であり、かつ、不動産登記上の便宜等のため、1983年改正法で初めて採用された。稲本洋之助・鎌野邦樹『コンメンタールマンション区分所有法（第3版）』（日本評論社・2015年）127-130頁。

36) 不動産鑑定評価基準各論第1章第3節。

37) 不動産鑑定評価基準各論第1章第2節IV2(1)。

## (6) 集合住宅の相続税評価方法に係る検討事項

上記(4)及び(5)を踏まえ、今後集合住宅の相続税評価方法について議論する場合においては、以下の事項を検討すべきではないかと考えられる。

### ① 専有部分と敷地利用権との一体評価

集合住宅は、建物区分所有法上、建物の専有部分と敷地利用権とが原則として一体のものとして扱われることとの平仄を合わせる意味で、相続税の評価においても、両者を別個に扱うという現行の評価方法を放棄し、両者を一体で評価するという手法に移行するのが適切であると考えられる。

この場合、具体的な評価方法として、例えば、建物の専有部分と敷地利用権とを一つの権利(仮に「集合住宅持分権」と称する)とみて、当該「集合住宅持分権」を、集合住宅持分権評価目的で新たに設定する「集合住宅路線価(仮称)<sup>38)</sup>」に「共有持分面積」を乗じることにより評価するという方法が考えられる。当該評価方法は、集合住宅の評価額算定の際、その位置づけが曖昧である「建物の固定資産税評価額」が考慮されなくなるという点が現行の評価方法と大きく異なる点である。また、現行の、宅地の面する道路に付された宅地のみの評価に用いられる「路線価<sup>39)</sup>」に代わり、集合住宅の建物部分と敷地部分とを一体で評価する目的で新たに設定される「集合住宅路線価」を用いる点も新しい。「集合住宅路線価」は、単なる宅地の価額ではなく、その上に存する集合住宅の建物部分の価値をも織り込んだ価額となる。新しい評価方法では、集合住宅の相続税評価額が時価の8割相当になることを意図して、集合住宅の存する敷地に面する「集合住宅路線価」を現在よりも相当程度引き上げることにより、時価と評価額との乖離を縮小し、それを利用した租税回避行為を防止することが可能になるものと考えられる。

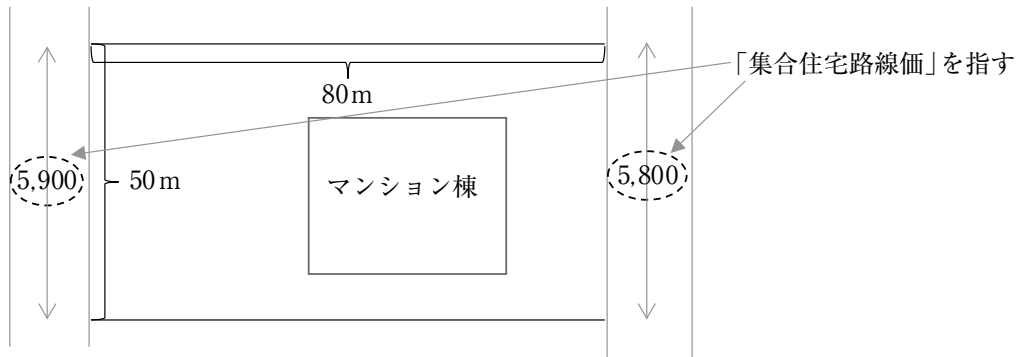
新たに導入した「集合住宅持分権」概念を用いた上記評価方法を採用するメリットは、「集合住宅路線価」によりマンション1棟分の評価額をまず算定し、それを共有持分割合で按分するという方法を採ることにより、現行の評価方法に準拠しつつ、評価額と時価との大幅な乖離を是正することができるという点にある。もっとも、専有部分と敷地利用権との一体評価については、建物区分所有法の原則はそうであるにしても、規約に別段の定めがあるときは分離処分が許されるのであるから、その場合はどうなるのかというのが論点となり得る。この点については、実態調査を行う必要があるものの、分離処分が可能なケースは非常に稀であると想定されることから、通達では別途画一的な評価方法を示すことなく、個別対応とするのが適切であるものと考えられる。

それでは、この手法に基づく評価の流れを前掲の設例1に即して以下の設例2((集合住宅)路線価のみ変更)でみていきたい。

38) 当該「集合住宅路線価」は、実務上の便宜を考慮し、現行の路線価図の中の路線に付す形式で表記することを想定している。なお、その際は、「集合住宅路線価」であることが分かるように表記することが必要であると考えられる。

39) 国税庁は、「路線価は、各地域における容積率を考慮して評定されているものの、標準的な使用を前提としているため、高層マンション(高度利用)の敷地としての水準から乖離していることとなる」としているが、これは現行の路線価をそのまま利用することはできないことを示唆しており、集合住宅の敷地としての利用を前提とした新たな「路線価(集合住宅路線価)」の導入が正当化されるだろう。国税庁前掲注33資料別添2資料5頁。

〈設例2〉 普通住宅地区に所在するマンション（1部屋）の評価



- ・建物専有面積：100 m<sup>2</sup>
- ・建物固定資産税評価額：2,800 万円
- ・評価対象土地の地積：4,000 m<sup>2</sup>（約 1,212 坪）
- ・土地持分：1,000,000 分の 6,000（24 m<sup>2</sup>）
- ・マンションの時価：1 億 5,000 万円（売買実例をもとに算出）

ア. マンション一棟分の相続税評価

$$5,900,000 \text{ 円} \times 0.82 \text{ (奥行価格補正率} \cdot 80 \text{ m)} = 4,830,000 \text{ 円}$$

$$4,830,000 \text{ 円} + 5,800,000 \text{ 円} \times 0.82 \times 0.02 \text{ (二方路線影響加算率} \cdot \text{普通住宅地区)} = 4,925,120 \text{ 円}$$

$$4,925,120 \text{ 円} \times 4,000 \text{ m}^2 = 19,700,480,000 \text{ 円}$$

イ. 敷地利用権に基づく共有持分相当額（集合住宅持分権）

$$19,700,480,000 \text{ 円} \times \frac{6,000}{1,000,000} = 118,202,880 \text{ 円}$$

ウ. マンションの相続税評価額

$$118,202,880 \text{ 円 (集合住宅持分権)} + 0 \text{ 円 (建物部分} \cdot \text{ゼロ評価)} = 118,202,880 \text{ 円}$$

エ. 時価対評価額の比率

$$118,202,880 \text{ 円} / 150,000,000 \text{ 円} = 78.80\%$$

全く同じ敷地を持つ集合住宅であっても、集合住宅持分権の導入とそれに伴う路線価（集合住宅路線価）の引き上げにより、時価対評価額の比率はほぼ 8 割の水準まで引き上げることが可能であることが分かる。

なお、集合住宅持分権の評価の際用いる「集合住宅路線価」の価額には、建物部分の価値も含まれているため、土地の評価の際に用いられる各種補正率をそのまま当てはめることには、やや違和感がないでもない。これは、相続税の財産評価において、建物については単に固定資産税評価額を流用しているに過ぎず、建物そのものを独自に評価する方法を有していないことに起因する問題である。

## ② 高層階部分における階層別効用比率導入の是非

不動産鑑定評価基準によれば、区分所有建物及びその敷地を鑑定評価する場合、積算価格、比準価格及び収益価格を関連付けて決定するものとされているが、このうちの積算価格は、まず区分所有の対象となっている一棟の建物及びその敷地の積算価格を求め、次に当該積算価格に当該一棟の建物の各階層別及び同一階層内の位置別の効用比により求めた配分率を乗ずることにより求めるものとされている<sup>40)</sup>。

この考え方は、固定資産税においては既に部分的に導入されている。すなわち、従来は高層階であろうが低層階であろうが床面積が同じであれば固定資産税の税額が変わらなかったが、平成29年度の税制改正で、居住用超高層建築物<sup>41)</sup>（いわゆるタワーマンション）については、以下の算式の通り、高層階ほど税額が高くなるような補正（階層別専有床面積補正率<sup>42)</sup>）を行うこととなったのである（地法352②、地規15の3の2③）。

$$\text{各住戸の固定資産税額} = \frac{\text{一棟全体の固定資産税額} \times \text{各住戸の専有床面積} \times \text{階層別専有床面積補正率}}{\text{専有床面積（補正後）の合計額}}$$

これは、タワーマンションの分譲価格が、一般に、高層階と低層階とではそこに居住する住民の満足度等の差（「階層別効用比率」という）を反映して乖離する傾向にあることがデータから確認されたため<sup>43)</sup>、それを固定資産税額に反映させようという考え方に基づく改正である。ただし、当該改正で導入された「階層別専有床面積補正率」による固定資産税額の加減算は、例えば50階建てのタワーマンションの場合、50階（最高階）の税額は1階（最低階）の12.56%相当額の増加に過ぎず、高層階と低層階との税額の差はそれらの時価の差よりもなだらかに設定されていることから、実態に即しているとはいえず、相続税の租税回避事案への抑止効果はほとんど望めないものと考えられる。

そのため、集合住宅の高層階部分における階層別効用比率の導入は必要であると考えられる。具体的には、実勢価格の調査に基づき、一定階数以上（例えば20階以上）の集合住宅につき、「集合住宅路線価」に階数が上がるごとに上昇する補正率を乗じることで、高層階部分における階層別効用比率が的確に反映する方法が挙げられる。

## ③ 路線価上昇に伴う激変緩和措置導入の是非

設例1と設例2とを比較してみると分かるように<sup>44)</sup>、「集合住宅持分権」の導入により、集合住宅の敷地に係る路線価の中には、価額が大幅に上昇するものも一定数出現することが想定される。そうすると、集合住宅に係る税負担が一夜にして激増するケースも現れることとなり、特定の納税者

40) 黒沢泰『新版 逐条詳解 不動産鑑定評価基準』（プログレス・2015年）460頁参照。

41) 建築基準法第20条第1項第1号に規定する高さが60mを超える建築物で、複数の階に居住用の専有部分を有し、かつ当該専有部分が2以上あるものをいう（地法352②）。

42) N階の「階層別専有床面積補正率」=  $100 + 10/39 \times (N-1)$  である。したがって、階が1つ増すごとに当該補正率が0.256 (10/39) 増加することとなる。

43) (一財)資産評価システム研究センター『固定資産税制度に関する調査研究』（平成28年3月）24頁。

44) このケースでは正面路線価が7.375倍（800⇒5,900）になっている。

に過酷な税負担を強いることも予想されることから、そのような不合理を回避するため、路線価を数年かけて少しずつ上昇させるという措置（激変緩和措置）の導入も検討課題となるであろう。

#### ④ 固定資産税評価との平仄

集合住宅について相続税の評価方法に集合住宅持分権を導入した場合、固定資産税の評価方法との差異が生じることとなる。すなわち、集合住宅に係る固定資産税の評価は、現在の相続税の評価方法と同様に、（固定資産税に係る）路線価に基づく敷地部分の評価額に建物部分の固定資産税評価額を加算するという方法を採用しており、それとの平仄を合わせるべきではないかとの指摘が生じ得る。特に、集合住宅持分権を採用した場合、建物固有の（固定資産税）評価額というのは無視されることとなり、これをどう考えるのかという点が問題となり得るだろう。

筆者は、相続税と固定資産税とは成立の経緯や課税の目的が異なるため、行政効率を勘案しても、評価方法に差異があっても問題がないと考える。固定資産税は元々、地租・家屋税や償却資産に関する諸税といった別々の税目を昭和25年に一本化して成立した租税である<sup>45)</sup>。このような固定資産税成立に係る歴史的経緯から、不動産を土地（敷地）部分（旧地租）と家屋（建物）部分（旧家屋税）とに分けて課税する制度設計がなされており、専有部分と敷地利用権とが一体のものとして扱われる集合住宅であっても、別々に評価するのが原則となる。

一方、相続税は、課税財産につき「取得の時ににおける時価（客観的な交換価値）」で評価すべき点を規定するのみで（相法22）、不動産につき土地と建物とを別個に評価すべき旨を求めている。したがって、相続税の場合、評価対象財産の「取得の時ににおける時価（客観的な交換価値）」を求めるのに最も適切な評価方法を選択すればよいのであり、集合住宅のように建物区分所有法上、専有部分と敷地利用権とが原則として一体のものとして扱われるのであれば、その法的性格に照らして最も適切と考えられる「集合住宅持分権」に基づく評価方法を採用することには、十分な合理性があるものと考えられる。

なお、②で触れた、固定資産税におけるタワーマンションに係る階層別専有床面積補正率を用いた税額算定の手法は、敷地部分と建物部分の固定資産税額の総額を各階に割り振っていく考え方であり、実質的に敷地部分と建物部分とを一体で捉える手法であるとも解されるところである。

## 4. 国税庁が提示した新たな評価手法の検討

### (1) 国税庁が提示した新たな評価手法

国税庁は前述の有識者会議の第2回（令和5年6月1日開催）において、時価と評価額との乖離を是正するための評価方法のたたき台<sup>46)</sup>を提示している。当該会議においては、そこで提示された3つの手法の中で、現行の相続税評価額を前提とした上で、統計的手法（重回帰分析）により、市場価格との乖離要因から乖離率を予測し、その乖離率を現行の相続税評価額に乗じて評価する方法が有力との結論に達している<sup>47)</sup>。

45) 金子前掲注10書769頁。

46) 国税庁前掲注33資料別添2資料3頁。

47) 国税庁前掲注33資料別添2資料3頁の2(2)参照。

その後、第3回の有識者会議（令和5年6月22日）が開催され、国税庁による見直し案の要旨が報告された<sup>48)</sup>。具体的には、乖離率1.67倍を境にそれを超える場合には実勢価格（市場価格理論値）の60%（=1/1.67）を乗じた価額とし、乖離率がそれ以下である場合には従来の評価額（相続税評価額）とするとのことである。また、評価水準が100%を超えるものは100%となるよう評価額を減額する。更に、当該手法は令和6年1月1日以後の相続等又は贈与により取得した財産に適用される。

上記見直し案に基づき、令和5年7月21日に国税庁から「居住用の区分所有財産の評価について」の法令解釈通達（案）が公表され、意見募集手続（パブリック・コメント）に付され（同年8月20日締切）、その後、令和5年9月28日付で上記案に若干の修正を加えた個別通達が発遣されている。

## （2）見直し通達（案）の内容

令和5年7月21日に国税庁から公表された「居住用の区分所有財産の評価について」の法令解釈通達（案）の内容<sup>49)</sup>は以下の通りとなる。

### ① 一室の区分所有権等に係る敷地利用権の価額

財産評価基本通達に「居住用の区分所有財産の評価」に関する規定が新設され、用語の定義を示したのち、ア. 一室の区分所有権等に係る敷地利用権の価額（マンションの敷地部分）と、イ. 一室の区分所有権等に係る区分所有権の価額（マンションの建物部分）の評価方法が定められた。

当該評価方法において中心となる概念は、市場価格と（従来の）相続税評価額との乖離を示した「評価乖離率」である。ここでいう評価乖離率とは、通達案によれば以下の算式で求めた値となるが、当該算式中の4つの指数は、相続税評価額が市場価格と乖離する要因である「築年数」、「総階数」、「所在階」及び「敷地持分狭小度」にそれぞれ対応する<sup>50)</sup>。

一棟の区分所 評価乖離率 = 有建物の築年 数 × Δ0.033	一棟の区分所有 建物の総階数指 数 × 0.239*	一室の区分所有権 等に係る専有部分 の所在階 × 0.018	一室の区分所有権 等に係る敷地持分 狭小度 × Δ1.195*
--	----------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------

（注） いずれも小数点以下第4位を切り上げる。

要するに、当該算式は、「築年数」、「総階数」、「所在階」及び「敷地持分狭小度」という4つに指数から統計的に居住用の区分所有財産の市場価格（市場価格理論値）を求めるモデルである。非常に意欲的で興味深い試みであると評価できよう。

次に、一室の区分所有権等に係る敷地利用権の価額についてみると、以下の算式で評価すること

48) 国税庁「第3回マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議」（令和5年6月22日）別添2資料3頁。

49) 実際の通達は通達（案）に微調整が加えられているのみで実質的な差異はないため、通達（案）をベースに以下検討する。

50) 国税庁前掲注48資料別添2資料2頁参照。

となる。

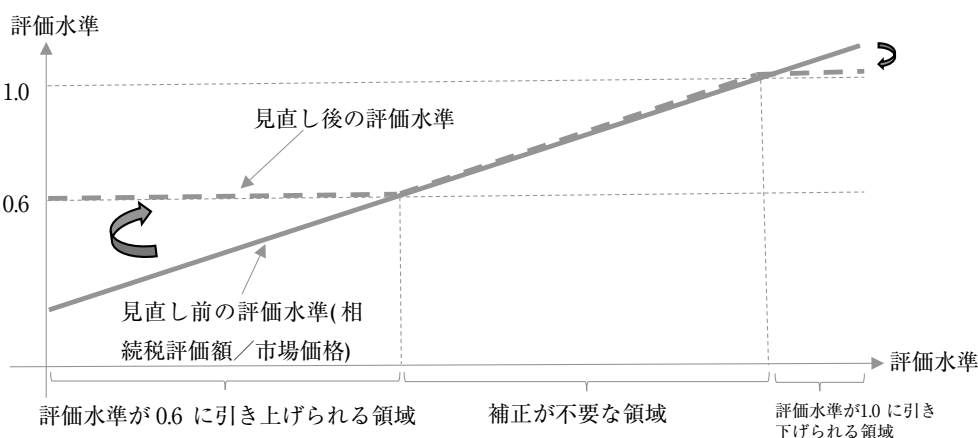
$$\text{敷地利用権の価額} = \text{自用地としての価額} \times \text{補正率}$$

なお、上記算式中の「補正率」は、1を前述の「評価乖離率」で除した「評価水準<sup>51)</sup>」に応じて、以下の区分により算定される。

- 1) 評価水準が1を超える場合（評価乖離率が1未満の場合）  
補正率 = 評価乖離率
- 2) 評価水準が0.6未満の場合（評価乖離率が1.67を超える場合）  
補正率 = 評価乖離率 × 0.6
- 3) 評価水準が0.6以上1以下の場合（評価乖離率が1以上1.67以下の場合）  
補正不要（敷地利用権の価額 = 自用地としての価額）

上記1)及び2)の場合、自用地としての価額に評価乖離率を乗じて一旦市場価格を求め、1)のケースについては「市場価格〈相続税評価額〉」となるため当該市場価格を評価額とし、2)のケースについては更に0.6を乗じて最低評価額（市場価格の6割）を求めるという算式になっている。3)の場合は、市場価格と相続税評価額との間の乖離が比較的大きくないため、相続税評価額をそのまま使用する（補正なし）ということになる。

上記1)～3)の適用状況を図で示すと以下の通りとなる（実線が見直し前、破線が見直し後を示す）。



(出典) 国税庁「第3回マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議」(令和5年6月22日)別添2資料3頁を基に筆者作成

51) 相続税評価額を市場価格（市場価格理論値）で除した値でもある。



## ② 一室の区分所有権等に係る区分所有権の価額

一室の区分所有権等に係る区分所有権の価額、すなわちマンションの建物部分の価額は、以下の算式で評価することとなる。

$$\text{区分所有権の価額} = \text{自用家屋としての価額} \times \text{補正率}$$

なお、上記算式中の「補正率」は、前掲①の区分に応じた「補正率」を用いることとなる。

## ③ 適用時期

令和6（2024）年1月1日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した財産の評価について適用される。

### (3) 今回の見直し通達（案）の検討

今回の見直し通達（案）は、昭和39年4月に「相続税財産評価に関する基本通達」が制定されて以来連綿と築き上げられてきた不動産（特に「集合住宅」）の評価方法を大きく変更するものであり、実務上も理論上も非常に注目される改正である。しかし、当該評価手法については、以下の点で問題があるものと考えられる。

#### ① 統計的手法と路線価とを組み合わせることへの疑義

国税庁は多数の取引事例<sup>52)</sup>から統計的手法により乖離率を予測するとしているが、多数の取引事例を用いれば直接的に市場価格を求めることができるにもかかわらず<sup>53)</sup>、路線価に乖離率を乗じて評価するという「迂回ルート」をわざわざ用いる意義が見出し難い。国税庁は、取引事例を用いて直接的に市場価格を求める方法について、「相続税評価額において既に考慮されている要素（例えば再建築費）も含めて価格形成要因を広く考慮する必要があり納税者の負担となるほか、他の資産（例えば一戸建て）の評価方法と著しく異なる評価方法となりバランスに欠く<sup>54)</sup>」ことを理由に却下している。

しかし、この説明の意味するところが不明瞭である。なぜ直接的に市場価格を求める方法が「納税者の負担となる」となるのであろうか。また、集合住宅と一戸建てとは法律関係が異なるので、別の評価方法を採ることに十分な理論的根拠があると考えられるが、なぜ「他の資産（例えば一戸建て）の評価方法と著しく異なる評価方法となりバランスに欠く」のだろうか。今回の評価方法の見直しにおいては、集合住宅の市場価格との乖離の小さい評価方法こそが求められているのであり、財産間における評価方法のバランスを取ることは優先順位が下がるのではないだろうか。うがった見方をすれば、現行の路線価方式（それへの対応が国税局・税務署の評価担当者の主要な業務である）を何が何でも維持したいがための苦しい言い訳ともとれる。

52) マンションについては、その売買事例における販売価格は、通常建物部分と敷地部分とを分けないことから、両者の合計額のデータに基づき統計処理したものと推測される。

53) この手法は、国税庁前掲注33資料別添2資料3頁の2(1)で示されている。

54) 国税庁前掲注33資料別添2資料3頁2(2)。

私見では、筆者が提案している「集合住宅持分権」に基づく評価方法とは、国税庁が検討案の一つとして提示する統計的手法を用いて評価する方法のうち、(1)の「現行の相続税評価額を前提とせず、価格形成要因（説明変数）から直接的にマンションの市場価格を予測して評価する方法<sup>55)</sup>」の方がより近いものと考えられる。

## ② 路線価の単純な引き上げという方策を採らない不思議さ

そもそも論として、今回問題となっている乖離を縮減する最も単純な方法は、評価方法には手を付けずに、路線価を市場価格に見合う水準まで引き上げることである<sup>56)</sup>。なぜなら、当該乖離を生み出している主たる要因は、敷地持分が狭小という点にあるからであり、集合住宅の評価額を市場価格に見合う水準とするには、それに面する路線価を大幅に引き上げるのが直截な方法だからである。

ところが、国税庁はこの方法を検討対象にすら挙げていないが、その理由は不明である。筆者は、理論的には「集合住宅持分権」に基づく評価方法が望ましいと考えているが、この単純な方法も次善の策としてあり得ると考えている。なぜこれが検討対象にすら挙がっていないのか、理解に苦しむところである。

## ③ 建物部分に引き続き固定資産税評価額を用いる点

集合住宅は、前述3.で指摘したとおり、法的性質から言っても不動産鑑定評価の理論から言っても、建物部分と敷地分とを一体で評価するのが適切であると考えられるが<sup>57)</sup>、国税庁が固執する、現行制度をベースにした評価方法の問題は、建物部分に引き続き固定資産税評価額を用いる点にある。集合住宅の評価方法は、まず建物部分と敷地分とを一体で一棟丸ごと評価し、次にそれを各居住部分に持分割合に応じて（及び適宜階層別効用比率による補正を行って）割り当てるという手法が適切と考えられるが、建物部分に引き続き固定資産税評価額を用いると、路線価を用いた敷地分の評価額との整合性をどのようにとるのか不明確となる。

ところで、固定資産税の評価においては、区分所有家屋については、原則として、建物部分は1棟単位でなされ、それを専有部分の床面積割合で按分することとなる（地法352①）。そのような市町村による建物の評価方法と、国税庁による（市場価格と乖離したままの）路線価による評価方法を合算することにはいかなる正当性があるのか不明である。むしろ、筆者が前述3(6)で示した「集合住宅持分権」に基づく評価方法のように、路線価と固定資産税評価額とを混在させることなく、固定資産税評価額を除去して評価額を求める方が理論的には妥当ではないかと考えられる。

なお、固定資産税では土地と建物とを別個に評価し課税しているため、相続税でもそれに合わせるのが実務上ないし行政効率上理にかなっているという見解もあり得るが、固定資産税はその前身

55) 国税庁前掲注33資料別添2資料3頁2(1)。

56) 筆者も以前はこれが一つの有力な選択肢ではないかと考えていた。拙稿「高層・タワーマンションの相続税財産評価を巡る論点」『税務事例』2014年6月号84—85頁等参照。

57) なお、国税庁は令和5年10月6日にパブリックコメントに対する結果を公表しており、その7頁において、「評価乖離率（又は補正率）は一体として値決めされた売買実例価額との乖離に基づくものであり、これを土地と家屋に合理的に分けることは困難であることから、一室の区分所有権等に係る敷地利用権及び区分所有権のそれぞれについて同一の補正率を乗ずることとしています」としていることから、事実上、改正通達において、建物部分と敷地分とを一体で評価する手法を採用しているものと解される。

となる地租及び家屋税においてそれぞれ土地及び家屋に別途課税していたという歴史的経緯<sup>58)</sup>があり、それが現在の課税実務を縛っているという側面がある一方で、相続税に関してはあえて別個に評価し課税しなければならない必然性も必要性もない。今回の見直しの目的は、居住用の区分所有財産の相続税評価額と市場価格との乖離を縮小することであり、その目的を果たすのにどのような手段が最も適切であるのかを示すことが肝要である。居住用の区分所有財産の法的性格を踏まえれば、相続税・贈与税の評価に関し、敷地利用権と建物の専有部分とを分けてそれぞれ評価する意義は乏しいものと考えられる。

#### ④ 乖離率の更新頻度

統計的手法により乖離率を算出する方法の場合、当該乖離率を毎年算出するのか、それとも一定期間据え置くのが問題となり得る。国税庁の資料によれば、最低評価水準（今回の見直しでは60%）と重回帰式については、固定資産税の評価の見直し時期（すなわち3年に1度？）に併せて、当該時期の直前における一戸建て及びマンション一室の取引事例の取引価格に基づいて見直すものとされ、また、当該時期以外の時期においても、マンションに係る不動産価格指数等に照らし見直しの要否を検討するものとする、とされている<sup>59)</sup>。これをそのまま受け取れば、見直しの頻度は必要ならば毎年ということも十分あり得るということになり、それほど不都合は出ないように思われる。しかし、乖離率は全国平均の値であり、特定の物件の激しい値動きに機動的に対応できない可能性は否めない。しかも、今秋提示された評価乖離率の算式は、平成30年中の日本全国の中古マンション取引のデータ2,478件に基づき導出されたものであり<sup>60)</sup>、実際に適用される現在の不動産相場よりも相当程度低いことが想定される。

そうすると、筆者が提案する「集合住宅持分権」は、路線価と同様に毎年更新することが前提となっており、また物件ごとに評価することから、この問題を回避できると考えられるため、国税庁の手法よりも優位性があるといえるだろう。

なお、国税庁の資料によれば、マンションの市場価格の大幅な下落その他見直し後の評価方法に反映されない事情が存することにより、当該評価方法に従って評価することが適当でないと認められる場合は、評基通6項を適用し、個別に課税時期における時価を鑑定評価その他合理的な方法により評価する旨を明確化する、としている<sup>61)</sup>。しかし、評基通6項の適用は通達による評価が不合理となるような異常な事態に対する最終手段であり、制度設計としては、当該条項の発動なしに執行できるものを目指すべきと考えられることから、制度上、毎年評価額が更新され機動的に対応できる仕組みの方が望ましいのは言うまでもない。その点からも、筆者が提案する「集合住宅持分権」の方が優位に立つといえるのではないだろうか。

58) 拙稿「はじめての固定資産税 (1) 固定資産税ってなに？」『税』2023年4月号247頁参照。

59) 国税庁前掲注48資料別添2資料3頁(注2)。同様に、令和5年10月13日付国税庁資産評価企画官情報「『居住用の区分所有財産の評価について』(法令解釈通達)の趣旨について(情報)」14頁によれば、固定資産税評価の見直しと合わせて3年に一度見直すのが合理的としている。

60) 国税庁前掲注33資料別添2資料4頁。

61) 国税庁前掲注48資料別添2資料4頁3。

#### ⑤ 階数による市場価格の違いをどう反映させるのか

通達（案）で示された統計的手法による補正の具体的な方法をみる限りにおいて、国税庁は階数による市場価格の違い（階層別効用比率）は導入せず、総階数と所在階を重回帰式の指数（説明変数）に含めることで、結果として高層階と低層階の市場価格の差異を評価額に反映させるというアプローチを採っている。これは、階層別効用比率を直接評価額に反映させるのではなく、鑑定評価理論や固定資産税の（建物部分の）評価方法とは異なることから疑問がないわけではないが、階数による市場価格の違いは一定程度反映させることが可能となり、租税回避行為への抑制効果も見込めることから、一つの割り切った方法であると評価できそうである。

なお、評価乖離率の算定要素にマンションの立地条件、すなわち都心の高級住宅街と地方との差異を考慮しないのは問題であるとの指摘もあるが<sup>62)</sup>、立地条件の差異は本来路線価に反映するものであるから、算定要素に含めるのは必ずしも適切ではないと考えられる。

#### ⑥ 路線価は市場価額の80%程度という基準は放棄したのか？

バブル期においては、土地の評価額は市場価額（取引価額）を大幅に下回るケースが頻発しており、当該乖離を利用した相続税対策が多発していたことから（今回の見直しを取り巻く状況と酷似している！）、市街化区域の宅地について、地価税の実施を機に、路線価は市場価額の80%程度とすることとされた<sup>63)</sup>。ところが、今回の国税庁の見直し案では、統計上、戸建ての乖離率（実勢価格を従来の評価額で除した値）が1.66倍であることから、これに平仄を合わせる形で、マンションも乖離率が1.67（ $\approx 1.66$ ）倍を境にそれを超える場合には実勢価格の60%（ $=1/1.67$ ）とし、それ以下である場合には従来の評価額とするというように分けるようである。戸建ての評価水準とマンションの評価水準を合わせるという、公平性に配慮した取り組みであると評価できるかもしれない。

しかし、この方法を敷衍するならば、戸建てを含め路線価を用いた相続税評価額は実勢価格の60%程度が標準となり、それを下回るような乖離が生じたマンションについてのみ60%程度まで引き上げるといふ「補正」を行うことを意味するようになる。すなわち、この方法は統計上、戸建ての乖離率が1.66倍であることを前提にその水準に合わせることを目的としているため、必然的に、路線価は、戸建てであれマンションであれ、実勢価格の60%（乖離率の逆数）程度であることを前提としていることとなる。これは、上記「地価税の実施を機に、路線価は市場価額の80%程度とすることとされた」という租税実務の「常識」を覆す、きわめて重要なメッセージである。国税庁は、今回の見直しを機に、「路線価は市場価額の60%程度とする」と高らかに宣言することだろうか。それとも、路線価が参照しているのは地価公示価格であり、地価公示価格は市場価格よりも低いのであるから、80%を下回っても問題ないということなのであろうか。

筆者は、「戸建ての乖離率が1.66倍」であるというのが統計的な事実であれば、それは「現在の路線価の設定が適切な水準とはなっていない」ことを意味するものと評価すべきであり、当該事実を前提として通達（案）のような補正を行うという今回の国税庁の立場は、筋が違うのではないかと考えるところである。

62) 香取稔「マンション評価の新通達の概要とその考え方」『税理』2023年10月号13頁。

63) 金子前掲注10書739頁脚注8参照。

## ⑦ 統計データへのアクセス

今回の統計的手法を用いた評価は、前述の通り、調査母集団として、平成30年中の日本全国の中古マンション取引から、異常値を除去した2,478件を抽出して使用しているとのことである<sup>64)</sup>。当該手法が妥当か否かについては、データそのものにアクセスして検証することが不可欠となる。もちろん個人情報にかかわるものは開示すべきでないが、物件の所在都道府県、総階数中の所在階、築年数、専有面積、敷地持分割合、価格といったデータの開示には支障がないものと思われる。そもそも、申告データというものは国税庁が独占的に支配すべき資産などではなく、国民共有の財産である。国税庁の今回の手法の正当性を広く外部から検証し、税務行政の信頼性を高める契機とすること<sup>65)</sup>は、非常に有意義な取り組みであると考えられる。

なお、この点は、有識者会議でも「納税者の申告上の利便性を考えると、国税庁ホームページ等において、4指数<sup>66)</sup>の基となる計数を入力すると補正率や評価額が自動計算されるツールが提供されるとよいのではないか。<sup>67)</sup>」との指摘がなされている。

## ⑧ 評基通総則6項との関係

最後に、今回の通達(案)により、令和4年4月19日付最高裁判決で問題となった、国税庁による租税回避行為に対する評基通総則6項<sup>68)</sup>の発動の可能性が、果たして(少なくとも集合住宅については)なくなったかが問われるだろう。今回の措置により、集合住宅の相続税評価額は最低でも市場価格の6割まで上がることが想定されるため、評基通総則6項の発動が見込まれるような「容認できないような租税回避行為」は消滅することが、多くの納税者から期待されているところである<sup>69)</sup>。しかし、筆者はそのような想定はやや甘い幻想ではないかと危惧している。なぜなら、国税庁は長年、特に集合住宅に係る路線価が市場価格よりも相当程度低いという状況(2頁の表を見ればそれは一目瞭然である)を半ば放置し(すなわち一種の不作为である)、それが富裕層による租税回避行為を引き起こしたと考えられるにもかかわらず、実際に国税庁が採った行動は、自らの責任において設定した路線価を自ら否定して評基通総則6項の適用を発動したというものであり、そこから推察すると、今回新たな通達を導入したからと言って、それを考慮して評基通総則6項の発動を控えるなどということは「ない」と考えられるからである。

64) 国税庁前掲注33資料別添2資料4頁。

65) これは今回の評価手法に留まるものではなく、例えば過大な役員給与・使用人給与の損金不算入規定(法第34条②、36)の適用を判断する際における、申告データから役員給与・使用人給与に係るデータベースを整備するといった取り組みにもつながることとなる。拙稿「諸外国における法人の申告情報開示」『税理』2020年7月号227-228頁参照。

66) 相続税評価額が市場価格と乖離する要因となっている「築年数」、「総階数」、「所在階」及び「敷地持分狭小度」の4つを指す。国税庁前掲注48資料別添2資料2頁参照。

67) 国税庁前掲注48資料別添3議事要旨。

68) 谷口教授は、財産評価の法的性格は「事実認定」の問題であり、財産評価基本通達はその本質において法令解釈通達ではなく取扱通達であるという立場から、当該通達によることが適当とは言えない「特別の事情」がある場合には、当然に他の方法を採るべきことを「評基通総則6項」は確認しているのに過ぎないと説く。谷口勢津夫『税法基本判例I』(清文社・2023年)268頁参照。

69) 大淵名誉教授によれば、そもそも評基通総則6項は極めて例外的な事案に対してのみ適用があるものと指摘しているが、筆者も同様に解している。大淵博義「マンション・非上場株式の時価を巡る二つの最高裁判決等の検証」『租税訴訟』第16号74頁注3参照。

また、国税庁の第3回会議資料<sup>70)</sup>によれば、一戸建ての乖離率は平均1.66倍であるものの、2.5倍以上となっているものは5.0%、2倍以上であれば24.9%も存在しているとのことである。そうすると、集合住宅のみならず一戸建ての物件についても、路線価等による従来の評価方法を利用することにより、時価と評価額との乖離を突いた租税回避行為を引き起こさねず、課税庁が評基通総則6項により「時価」に引き直して課税する事態が依然として残ることが想定される。したがって、今回の新たな通達の発遣で一件落着けではなく、一戸建ての評価方法についても、現状のままではよいのかという点が今後の検討課題となるだろう。

## 5. まとめ

相続財産間の不合理な評価水準の較差を是正し、租税回避行為を防止する観点から、令和5年度税制改正大綱が指摘した通り、「相続税におけるマンションの評価方法については、相続税法の時価主義の下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する。」ことが必要であり、その意味で集合住宅の相続税・贈与税に係る時価と評価額との乖離を是正するために新たな評価方法を通達等により設定することは当然に求められる対応といえる。

その場合、原則として、現行・改正通達のように、専有部分と敷地利用権とを別個の財産としてそれぞれ評価するのではなく、両者を一体のものとして評価する手法を用いた方が、集合住宅の法的実態に即しているといえる。

その観点から言えば、国税庁が改正通達で提示した、申告データ等を用いた統計（重回帰）モデルにより集合住宅の時価を求める取り組みは有効であると考えられることから、これにより、専有部分と敷地利用権とを一体のものとして評価する方法（「集合住宅持分権」の算定）を模索するというのが、一つの方向性ではないかと考えられる。

※本研究は、公益財団法人全国銀行学術振興財団から受けた助成の成果である。

(原稿受付 2023年10月18日)

---

70) 国税庁前掲注48資料別添2資料1頁。